

AFFAIRE : [REDACTED] – [REDACTED]
Numéro RG : 25/00172

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Paris et par-devant nous,
Greffier,

SELARL BJA AVOCATS

Maître Adèle ORZONI

2 rue Louis David

75116 PARIS

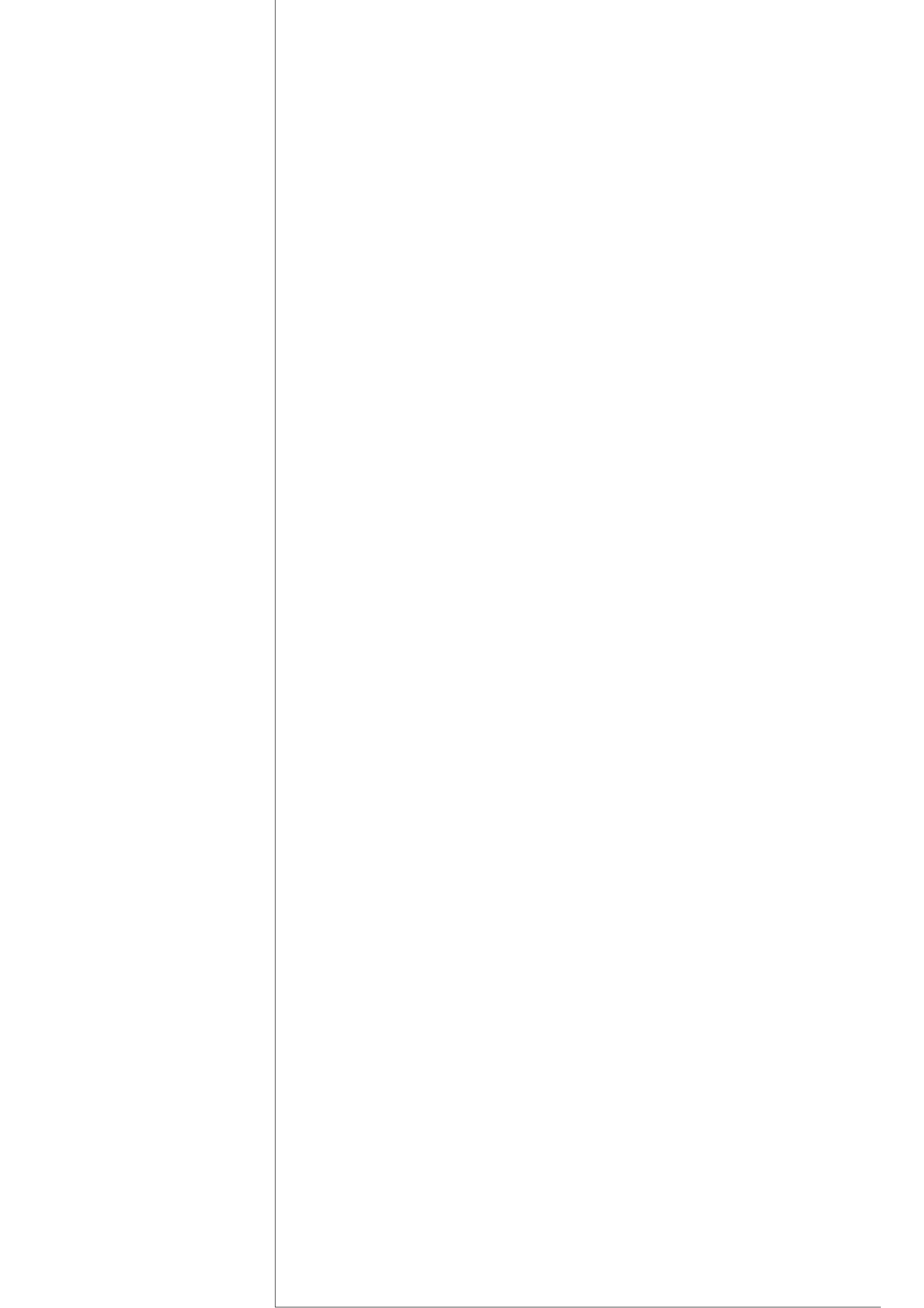
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Etat daté

Et Maître ORZONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE (0709) 1 Square Villaret de Joyeuse, 75017 PARIS 17	M. [REDACTED]	- N°17 Chambre n°4 / 7e etg - N°39 Chambre N°5 / 7e etg	MUTATION A TITRE ONEREUX

ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION
14/11/2025

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande: 31/10/2025	[REDACTED]	DATE: 31/10/2025 CACHET & SIGNATURE
Par: ORZONI ADELE 2 Rue Louis David, 75016 PARIS Clerc:	SAS 34 Rue Eugène Flachat - CS 22540, 75177 PARIS CEDEX 17 [REDACTED]	 PLISSON IMMOBILIER SAS AU CAPITAL 100 000 € Siège Social : 34 rue Eugène Flachat - 75017 PARIS Tél : 01 45 72 89 20 Cachet n° CPI 75017 2015 000 003 826 Déposé par CCI de PARIS IDE Garantis GALLIAN - 55 rue de la Boétie - 75008 PARIS RCS PARIS 308 908 427 00026 - APE 6832 A
Références: MUT1737 /	[REDACTED]	

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA
MUTATION**A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :****1- Des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (*D. art 5.1° a*) **445.76**
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (*D. art. 5. 1°b*) **345.84**

2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (*D. art 5.1° c*) **1544.32**

3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Mentionnées à l'article 33 de la loi (*D. art. 5.1° c*) **0.00**

4- Des avances exigibles (*D. art. 5.1°e*)

- 4.1.** Avance constituant la réserve (*D. art. 35. 1°*) **0.00**
- 4.2.** Avances nommées provisions (provisions spéciales)
(*L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°*) **0.00**
- 4.3.** Avance représentant un emprunt (*D. art. 45-1 alinéa 4*) **0.00**

5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR

(*D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965*) **52.70**

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- Prêt (*quote-part du vendeur devenue exigibles*) **0.00**
- Autres causes telles que condamnations **0.00**

7- Dépenses privatives **1623.83**

**8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées
pour l'établissement du présent document**

380.00

SOUS-TOTAL A : 4392.45 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

- D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic **0.00**

TOTAL A + B : 4392.45 Euros

2ème Partie**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (*D. art. 5. 2° a*)**

- A1-** Avances constituant la réserve (*D. art. 35 1°*) **104.72**
- A2-** Avances nommées provisions (*provisions spéciales*)(*L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°*) **185.05**

A3- Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c) **0.00**

B) DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b)

- Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant **0.00**

C) DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur **0.00**

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues **0.00**

TOTAL A + B + C + D : 289.77 Euros

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante:

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de **289.77 €**
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème Partie SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. art. 5. 3° a)

1.1 - Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°) **104.72**
1.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales) **185.05**
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
1.3 - Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c) **0.00**

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

2.1 - dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité : 01/01/2026 **113.10**
Date d'exigibilité : 01/04/2026 **113.10**
Date d'exigibilité : 01/07/2026 **113.10**

2.2 - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité : 01/01/2026	9.10
Date d'exigibilité : 01/04/2026	9.10
Date d'exigibilité : 01/07/2026	9.10

Page 5

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS**

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	452.12	512.55	0.00	0.00
Exercice (N-2)	0.00	0.00	0.00	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS:

- Existe-t-il des procédures en cours?

☐

Si OUI:

- Objet des procédures:

- Etat des procédures:

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES:

-

D/ EXISTENCE D'UN FOND DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014):

- Existe-t-il un fonds de travaux?

☒

- Montant dudit fonds de travaux:

16630.04

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

110.01

Page 6

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20
SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

- 1- Montant concernant les lots objet de la mutation (*Report du total A + B de la première partie sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté*) 4392.45
- 2- Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 0.00
- TOTAL: = 4392.45 Euros**
- 3- Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (*validité 1 mois*) ☐

ATTENTION : Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

Page 7

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES**- Nature et importance de la garantie:**

- Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux ☒
- Garantie Reconstruction
- Si limitée à un capital: 0.00
- Autres risques garantis?

Police N°: **N°1H0385687**du: **01/01/2025**

Nom et adresse du courtier ou de l'agent:

SOCIETE ASSURIMO, 50 Rue De Marseille, Cs 80724, 69367 LYON CEDEX 07

Nom et adresse de la compagnie d'assurance:

SOCIETE SADA ASSURANCES, Service Encaissement, Bp 90118, 34132 MAUGUIO CEDEX**- Police Dommage Ouvrages en cours:**

- Au titre de la construction d'origine ☐
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux ☐
- Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage? ☐

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur du Règlement de Copropriété
- Date du règlement initial
- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de Copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? ☐
- Si OUI, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante**
- Date de la modification :
- Notaire dépositaire du Règlement de Copropriété:

Page 8

- Historique des modifications:

Date	Notaire	Objet
31/07/1952	Non renseigné	Modif RCP 1952.07.31.pdf

11/05/1978	Non renseigné	MODIF rcp 11/05/1978
29/10/1985	Non renseigné	MODIF RCP 29/10/1985
01/10/1986	Non renseigné	MODIF RCP 01/10/1986
25/11/1986	Non renseigné	MODIF RCP 25/11/1986
13/02/1987	Non renseigné	MIDF RCP 13/02/1987
20/12/2000	Non renseigné	MODIF RCP 20/12/2000
09/02/2001	Non renseigné	MODIF RCP 09/02/2001
09/02/2001	Non renseigné	MODIF RCP 09/02/2001

- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? ☐

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ☒

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **23/04/2025**

- Date ou période (*avant le*) de la prochaine Assemblée Générale **31/05/2026**

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années

Page 9

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation ☒

- Syndic professionnel ☒

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☒

- Coordonnées du syndic du syndicat principal:

- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 360. du décret du 20 juillet 1972? ☒

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICAT

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats? ☐

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires? ☐

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

N° Lot	Nature des Travaux	Appelé	A appeler	Total
17	TRX REFECTION CAGE ESCALIER PRINCIPAL	150.26	0	150.26
17	TRX REMPLACEMENT TAPIS ESCALIER	40.98	0	40.98
39	TRX REFECTION CAGE ESCALIER PRINCIPAL	225.40	0	225.40
39	TRX REMPLACEMENT TAPIS ESCALIER	61.47	0	61.47

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine IMMOBILIER ? ☐

- ☐

- Le syndicat a-t-il un patrimoine MOBILIER ? ☐

- ☐

- Autre patrimoine du syndicat :

- ☐

Page 10

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (*contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...*)? ☐

- En quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? ☐

- Si oui :

Objet de l'emprunt :

Nom et siège de l'organisme de crédit :

Référence du dossier :

Capital restant dû pour les lots vendus : **0.00**

Organisme de caution financière:

La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐

- Existe t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ? ☐

- Le montant global des impayés représente-il par rapport au Budget prévisionnel:

15% pour une copropriété de plus de 200 lots ? ☐

25% pour une copropriété de moins de 200 lots ? ☐

Montant : 0.00

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (*Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965*)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐

Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐

Page 11

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :
01/01/1930**

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Année de construction de l'immeuble:
- Existe-t-il un plan pluriannuel des travaux?
- Existe-t-il un carnet d'entretien?
- Le bâtiment est-il IGH (Immeuble Grande Hauteur)?

1930

☐
☒
☐

B2/ AMIANTE

Champ d'application: immeuble dont le permis de construire a été livré avant le 1er juillet 1997

- L'immeuble est-il soumis à une réglementation sur l'amiante?

☐

Parties Communes

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011)

☐
☐
☐

Partie Privatives

- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011)

☐
☐
☐

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?
- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?

☐
☐

Si oui: joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?

☐

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux.

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?
- L'immeuble est-il concerné par les termites ?

☐
☐

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...?
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐
☐

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

☐

Joindre DPE ou AUDIT

- Performance énergétique DPE
- Performance énergétique AUDIT
- Le syndic a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐
☐
☐
☐

B7/ ASCENSEUR: CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? ☐
- *Si OUI*, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? ☐
- Contrôle technique quinquennal ? ☐
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné : ☐
- ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? ☐
- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? ☐
- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? ☐

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ EQUIPEMENT

- Existence d'une piscine ? ☐
- *Si OUI*, dispositif de sécurité homologué ☐
- Dispositif d'assainissement collectif? ☐

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril? ☐
- d'une déclaration d'insalubrité? ☐
- d'une injonction de travaux ? ☐
- d'une interdiction d'habiter ? ☐
- d'inscription à l'inventaire/classement comme monument historique ? ☐
- d'une injonction pour le ravalement des façades ? ☐
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ☐

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? ☐

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

Page 13

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
1 SQUARE VILLARET DE JOYEUSE (0709) 1 Square Villaret de Joyeuse, 75017 PARIS 17	M. [REDACTED]	- N°17 Chambre n°4 / 7e etg - N°39 Chambre N°5 / 7e etg	MUTATION A TITRE ONEREUX
ETAT DATE DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION 14/11/2025			

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

IL EST DEBITEUR DE LA SOMME DE 4 392.45 Euros.

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

Date de la demande:
31/10/2025

Par:
ORZONI ADELE
2 Rue Louis David, 75016
PARIS
Clerc:

Références:
MUT1737 /

Délivré par le Syndic:

34 Rue Eugène Flachat -
CS 22540, 75177 PARIS
CEDEX 17

DATE: 31/10/2025
CACHET & SIGNATURE

PLISSON IMMOBILIER
SAS AU CAPITAL DE 200 000 €
Siège Social : 34 Rue Eugène FLACHAT - 75017 PARIS
Tél : 01 45 72 89 20
Cachet : CPI 7501, 2015 009 003 826
Délivré par CCI 09 PARIS IDF
Garantis GALLIAN - 65 rue de la Boétie - 75008 PARIS
RCS PARIS 308 909 427 00025 - APE 6832 A